

AK 443

Kuninkaanportti eteläinen alue

PORVOO  BORGÅ



Kuva 1 asemakaavan rajaus ja 3D upotus suunnittelualueesta 2019 viistoilmakuvalla.

ASEMAKAAVASELOSTUS

28.10.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

Kuninkaanportti eteläinen alue

24. kaupunginosa, kortteli 2004, tontti 5 korttelissa 2002 ja tontti 7 korttelissa 2001 sekä katu-, ja suojaviheralueet.

Asemakaava

Asemakaavan käsittely:

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2019

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta 8.12.2020 § 175

Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021

Asemakaavan hyväksyminen:

Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportissa moottoritien E18 varressa Ratsumestarinkadun ja Ruiskumestarinkadun risteuksen eteläpuolella. Sijaintikartta löytyy liitteestä 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kuninkaanportti eteläinen alue ja asemakaavalla tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen laajentamista etelään liikerakentamisen mahdollistavilla tonteilla. Tontit lisäävät tarjontaa Porvoon kaupungin tonttivarantoon. Lisäksi mahdollistetaan katuyhteyden rakentaminen moottoritien yli Eestinmäen suuntaan

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Rakennettavuus	3
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	3
3.1.4	Rakennettu ympäristö	3
3.1.5	Kunnallistekniikka	3
3.1.6	Liikenne	3
3.1.7	Maanomistus	4
3.1.8	Asukkaat	4
3.1.9	Rakennuskanta	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Maakuntakaava	4
3.2.2	Osayleiskaava	4
3.2.3	Asemakaava	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	5
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	5
4.4	Asemakaavan tavoitteet	6
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
5.1	Kaavan rakenne	6
5.1.1	Hulevesien käsittely	6
5.1.2	Radonturvallinen rakentaminen	6
5.1.3	Tonttijako	6
5.2	Aluevaraukset	6
5.2.1	Korttelialueet	6
5.2.2	Katu ja suojaviheralueet	6
5.2.3	Rakennusoikeus	6
5.3	Kaavan vaikutukset	7
5.3.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	7
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	7
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	7
5.3.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	7
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	8
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asetuksesta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto luonnosvaiheen kuulemisesta
5. Rakennustapaohje
6. Alustava tonttijakokartta
7. Illustraatio asemakaava-alueesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitys 1. Massatasapaino selvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan suunnittelualue on ollut kaavoitusohjelmassa jo vuonna 2008, mutta hanke kaatui laki muutokseen päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumisesta. Suunnittelualueelle on kysyntää tilaa vievän kaupan osalta ja maakuntakaava mahdollistaa liikerakentamisen kasvattamista alueella. Asemakaavaaluonnos oli nähtävillä 2019 ja asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2021. Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta asemakaavan katuja suunniteltiin tarkemmin ja asemakaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville. Asemakaavalla on tavoite tulla hyväksytyksi vuonna 2022.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 7 hehtaaria. Asemakaava muodostaa kaksi liikerakennustonttia, kadut niiden sivuilla, alittava yleisen tien alue ja suojaveralue. Asemakaavaehdotukseen on otettu mukaan tontti 5 korttelista 2002 katualueen laajentamisen vuoksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjataan rakennustapaohjeella, joka löytyy selostuksen liitteistä. Suunnittelualue on liitettävissä kunnallistekniikkaan ja sen toteutus vaatii katujen rakentamista sekä tonttien louhimista ja tasoittamista. Asemakaavaan kuuluu siltavaraus moottoritien yli, mutta sen toteuttaminen vaatii asemakaavoituksen etenemistä moottoritien eteläpuolella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2 Ortokuva alueesta 2018

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 7 hehtaaria. Alue koostuu pääosin kallioisesta avohakatusta alueesta moottoritien E18 reunassa Kuninkaanportin kaupallisen alueen eteläpuolella, sen lisäksi asemakaavassa on

moottoritien reuna-alueita ja sillalle varattu alue moottoritien yli.

3.1.2 Rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kallioista. Maaperää on tutkittu 2008 ja näihin kairauksiin perustuen on alueelle teetetty massatasapainosta selvitys. Tonttien toteutus vaatii louhimista ja täyttöä. Tavoitteena on, että maaperän muokkauksen yhteydessä ei tarvitsisi viedä maamassoja pois tai tuoda niitä lisää tai ainakin kuljetettavat määrät olisivat mahdollisimman pieniä. Massatasapaino tavoitteesta on jouduttu osin luopumaan, koska louhiminen toteutetaan osissa.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue rajautuu moottoriliikennetien reunasta Ruiskumestarinkadun reunaan. Pääosin suunnittelualue on matalaa puustikkoa ja kalliota. Moottoritien reunassa on 30 m leveä puustokaistale. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Maisemallisesti suunnittelualue on korkealla ja siten näkyvällä paikalla. Suunnittelualue näkyy moottoritielle erityisesti idästä lähestyttäessä. Länneistä suunnittelualue on kanjonissa kulkevaa moottoritietä huomattavasti korkeammalla. Siten rakennettava alue ei näy merkittävästi länneistä lähestyttäessä. Pohjoisessa alue liittyy Kuninkaanportin kaupalliseen rakennettuun alueeseen.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen pohjoispuolella on liikerakennuksia Kuninkaanportin alueella. Alueen luoteispuolella on muutama yksittäinen omakotitalo, joista lähin on noin 250 m päässä suunnittelualueesta.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Merkittävä vesijohto kulkee suunnittelualueen läpi itäreunassa. Suunnittelualueen eteläreunaa kulkee kaasuputki moottoritien reunassa.



Kuva 3 Alueen vesiputket 2014 ortokuvalla.

Suunnittelualue rajautuu Ruiskumestarinkatuun ja sijaitsee Ratsumestarinkadun päädyssä. Molemmat kadut ovat Kuninkaanportin kokoojkatuja, joilla on maltillisesti

liikennettä. Liikenne on pääosin kaupoissa asioivia ja siten painottuu sisään ajon yhteyteen Kuninkaanportin pohjoisessa osassa. Mitoituksessa on Ratsumestarinkaduilla varauduttu merkittävästi suurempaan liikenne määrään

3.1.7 Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa suunnittelualueen lukuun ottamatta sillalle varattua aluetta moottoritien yli. Moottoritie E18 on valtion hallinnoima.

3.1.8 Asukkaat

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennusta tai asukkaita.

3.1.9 Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue sijoittuu Kuninkaanportin muiden rakennusten eteläpuolelle. Alueen itäpuolella on 2-kerroksinen Eteran liikerakennus, pohjoisessa Ruiskumestarin kadun toisella puolella on tyhjä tontti ja luoteispuolella useita liiketiloja käsittävä pitkulainen liikerakennus, joka jatkuu pohjoiseen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jolla on kaupan alue kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta alueiden ulkopuolella.

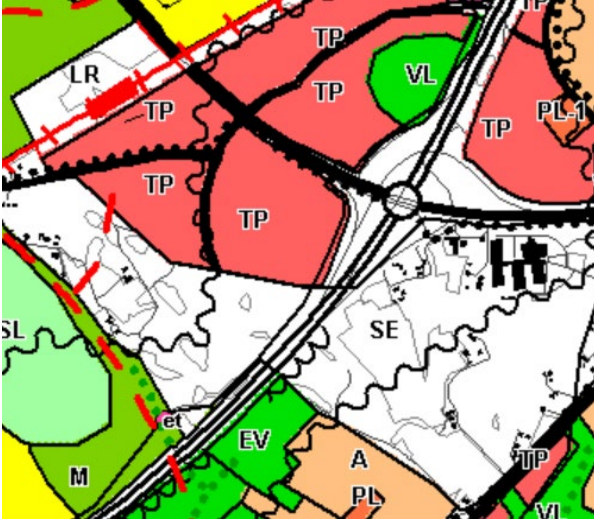


3.2.2 Osayleiskaava

Vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue osoitettiin selvitysalueeksi (SE). Selvitysalue tarkoittaa, että alueen maankäyttöä ei ole yleiskaavassa ratkaistu. Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavat eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toimien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin.

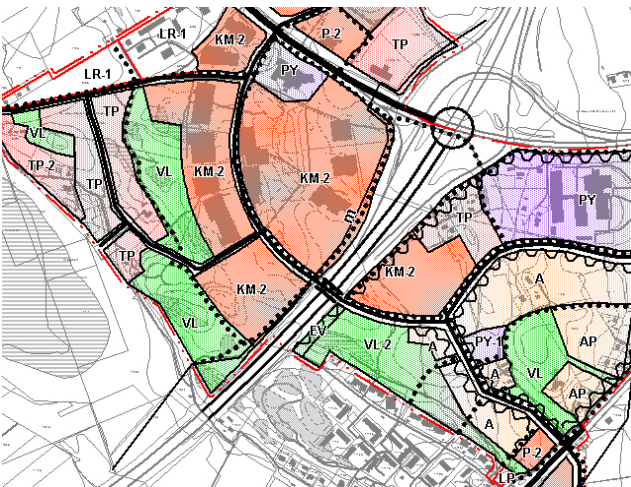


Kuva 5 Viistoilmakuva Kuninkaanportista 2019



Kuva 6 Ote osayleiskaavasta.

Alueella on vireillä Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaava. Osayleis-kaavan luonnoksessa Kuninkaanporttia kehitetään suurten kaupan yksiköiden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan seudullisena keskittymänä. Alueella on toteutuneena runsas 50 000 k-m² kaupan tilaa mm. auto-, vene-, rauta-, huonekalu- ja puu-tarhakauppaa. Vuoteen 2035 mennessä alueelle voi toteutua uutta kaupan tilaa noin 75 000 k-m². Kaupan mitoitus on osayleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan mukainen: alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä 125 000 k-m² kauppa.



Kuva 7 Ote Osayleiskaavan luonnoksesta

3.2.3 Asemakaava

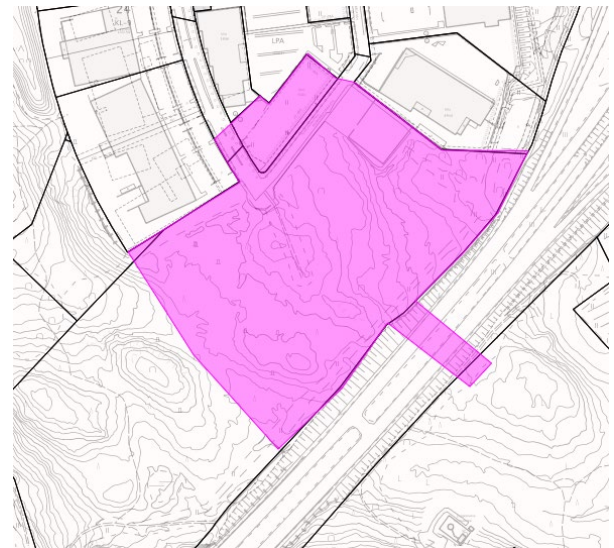
Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen luoteissivulla on asemakaavasta 357 katualueen pää. Asemakaava rajautuu pohjoisessa asemakaavaan 418 ja koillisessa asemakaavaan 417. Asemakaavan muutos koskee myös katualueen laajentamiseksi mukaan otettua korttelin 2002 tonttia 5. Tontti on osa asemakaavaa 418, jossa sille on määrätty KL-13 korttelialue merkintä.

KL-13

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m² suuruista vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Kuninkaanportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kooltaan vähintään 300 m² lukuunottamatta kahvila- ja ravintolatiloja. Sijoittaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20%, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan.

Autopaikkavaatimus: 1 ap/50 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/80 k-m² tuotantotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla laajennetaan Kuninkaanportin kaupan aluetta luomalla uusia tontteja kaupungin maalle. Samalla mahdollistetaan liikenteelliset ratkaisut moottoritien yli etelään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutos on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (Liite 4.). Suunnitelmasta käytävät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus. Asemakaavasta on käyty viranomaisneuvottelu 16.5.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 14.6.–12.7.2019 ja 5.8.–16.8.2019 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Samalla pyydettiin mielipiteitä (alustavia lausuntoja) viranomaisilta. Kaavasta jätettiin viisi lausuntoa. Mielipiteitä ei asemakaavaluonnoksesta jätetty.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä ensimmäisen kerran 20.1. - 26.2.2021. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja asemakaavaehdotuksesta jätettiin kuusi kappaletta.

Asemakaavaehdotuksen jälkeen tutkittiin katualueiden toimivuutta tarkemmin ja todettiin liikenneympyrä tarpeelliseksi Ratsumestarinkadun ja Ruiskumestarinkadun risteykseen. Myös linja-autopysäkit mitoitettiin katualueelle. Nämä muutokset vaikuttivat tontteihin niin merkittävästi että asemakaava asetetaan uudelleen nähtäville.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet löytyvät liitteestä 4.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen laajentamista, kaupallisten palveluiden lisäämistä ja liikenneyhteyksien parantamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on varsin yksikertainen. Sen muodostavat kaksi tonttia Ratsumestarinkadun molemmilla puolilla, katualuetta on niiden välitse sekä pohjoispuolitse. Lisäksi suojaviheralue on merkitty moottoritien varteen ja tontti korttelista 2002 on otettu mukaan katualueen laajentamiseksi. Siltä moottoritien yli on Ratsumestarinkadun jatkeella.



5.1.1 Hulevesien käsittely

Asemakaavassa on määrätty viivyttämään hulevesiä yleisillä määräyksillä. Vastaavaa hulevesi määräystä on käytetty suurimmassa osassa uudemmista asemakaavoista Porvoossa. Kuninkaanportissa aiemmissa asemakaavoissa ei ole hulevesien viivytystä otettu huomioon,

mutta alueelta syntyvä hulevesi on merkittävä haaste ja tulevaisuudessa asemakaavojen päivityksissä huleveden viivytuksesta tullaan todennäköisesti määräämään.

5.1.2 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.3 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältö kaavaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa korttelialueet on merkitty KM-6 merkinällä liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön. Määräystä on tarkennettu siten, että alueelle voi sijoittua vain kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa. Päivittäistavarakauppa on alueella kielletty. Määräyksellä ohjataan kaupan laatua siten, että alueen kaupalliset palvelut noudattavat maakuntakaavan ohjausta ja kaupalliset vaikutukset ovat taroituksen mukaisia.

KM-6

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni, kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarhatavarakauppaa ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Autopaikkavaatimus 1 ap/50 k-m² myymälätilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa kohti.

5.2.2 Katu ja suojaviheralueet

Katualueilla on varauduttu liikenteeseen etelään sillan yli Ratsumestarinkadun ja Ruiskumestarinkadun risteykseen on mitoitettu liikenneympyrä. Kadun varteen on mitoitettu linja-autopysäkit ja kevyenliikenteen väylä. Sillan kohdalla on varauduttu sillan rakenteiden vaatimaan lisätilaan. Ratsumestarin katualueelle on merkitty puurivi ja Ruiskumestarinkadun varteen on merkitty tonteille istutettava alue sekä puurivi.

Suojaviheralue on osoitettu moottoritien reunaan ja alueella kulkee varaus kevyenliikenteen yhteyden rakentamiselle.

5.2.3 Rakennusoikeus

Asemakaava muodostuu kahdesta tontista ja läntisemmän tontin rakennusoikeudeksi on asetettu 10 500 k-m², joka antaa tonttitehokkuudeksi $e=0.43$ ja itäisemmän tontin rakennusoikeus on 8500, joka antaa tonttitehokkuudeksi noin $e=0.39$.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonympäristö on suunnittelualueella kallioista pusi-koitunutta hakkuu aukeaa, alue muuttuu rakennetuiksi tonteiksi ja kaduksi. Suunnittelualue on rakennettujen alueiden ympäröimä. Rakennettavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat merkitykseltään vähäisiä.

Asemakaava toteutuessaan muuttaa moottoritien näkymiä. Suunnittelualue laajentaa kaupallisen alueen kattamaan moottoritien reunan laajemmalla osin. Vaikutukset maisemaan ovat kuitenkin maltillisia. Suunnittelualue ei ole nykytilassaan maisemallisesti arvokas. Rakennusten julkisivuja ohjataan rakennustapaohjeella siten, että rakennusten näkyviltä julkisivuilta vaaditaan laadukkuutta.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Kuninkaanportin muuhun kaupalliseen alueeseen suhteitettuna asemakaava jatkaa alueelle ominaista toimintaa ja tehokkuutta.



Kuva 10. Ote 3D mallista, jossa näkyy etualalla korkeus- ja matalampi pysäköintialue, rakennusten sijainnit tonteilla ja silta moottoritien yli.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

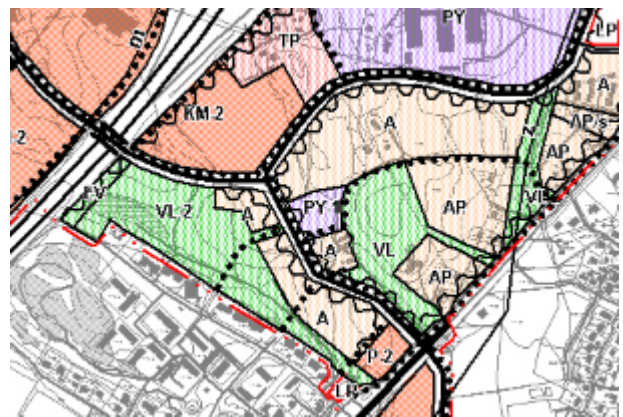
Yhdyskuntarakenne pysyy kaavalla yhtenäisenä ja laajenee käsittämään moottoritien ja Kuninkaanportin kaupallisen alueen välillä olevan joutomaan. Asemakaava täydentää Kuninkaanportin kaupallista aluetta ja hyödyntää sen kunnallistekniikkaa ja katualueita. Asemakaavan vaikutukset voidaan todeta olevan tiivistäviä. Liikenneyhteys moottoritien yli sillalla toteutuessaan tarjoaa palveluiden saavutettavuuden paranemista ja mahdollisuuksia alueen kaupallisten palveluiden kehittämiseksi.

Kaupalliset vaikutukset ovat palveluiden lisääntyminen ja parantuminen maakuntakaavan mukaisella paikalla. Kaupan laatua ohjataan siten että se ei kilpaile keskuksen kaupan kanssa. Myöskään päivittäistavarakauppaa ei alueelle sallita ja siten palveluverkko ei muutu kuin lisäytyneellä alueelle sopivien kaupallisten palveluiden määrällä, jotka kerrosalan määrältään mahtuvat maakuntakaavan rajoihin.

5.3.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Liikenne alueella kasvaa alueen toteutuessa maltillisissa määrin. Liikennemäärät soveltuvat alueen katuolosuhteisiin ja mitoituksiin. Liikenneyhteyden mahdollistuessa Eestinmäestä mahdollistuu reitti läpiajoliikenteelle sekä saapuminen Kuninkaanporttiin lounaan suunnasta. Tämä muutos mahdollistaa Kuninkaanportin palveluiden saavuttamisen paranemisen ja mahdollistaa myös julkiselle liikenteelle reitin Kuninkaanportin kautta moottoritielle.

Vaikutukset liikennemääriin ovat asemakaavalla merkitykseltään vähäisiä. Mahdollisuus moottoritien ylittävään yhteyteen Eestinmäestä vaikuttaa liikenteen reitteihin merkittävästi. Yhteys parantaa saavutettavuutta ja tarjoaa vaihtoehtoisia saapumisreittejä sekä mahdollistaa alueen läpiajoliikenteen. Yhteys vaatii asemakaavoituksen etenemistä alueen etelä puolella, joten vaikutukset näkyvät vasta tulevaisuudessa, kun asemakaavat sekä katuysteys toteutuvat etelään.



Kevyelle liikenteelle varataan käytävä moottoritien reunassa. Reitti on osayleiskaavaluonnoksen mukainen, mutta suunnittelualueen koillispuolella käytävä ei jatku nykyisessä asemakaavassa ja siksi sen toteuttaminen vaatii toimia suunnittelualueen ulkopuolella. Kevyen liikenteen reitit Kuninkaanporttiin monipuolistuisivat myös,

jos katuyhteys Eestimäestä rakentuu ja mahdollistaa liik-
kumisen moottoritien yli.



Kuva 12 Ote ajantasa-asemakaavasta ortokuvalla suunnittelualueesta koilliseen, johon punaisen viivan kohdalla osayleiskaavan luonnoksessa on merkitty kevyen liikenteen reitti, mutta asemakaavassa reittiä ei ole merkitty.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan on laadittu rakennustapaohje. Rakennustapaohjeessa rakentamista ohjataan erityisesti rakennusten julkisivujen osalta sekä annetaan yleisemmin ohjausta tonttien käytöstä, rakennusten ilmeestä ja hulevesien hallinnasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

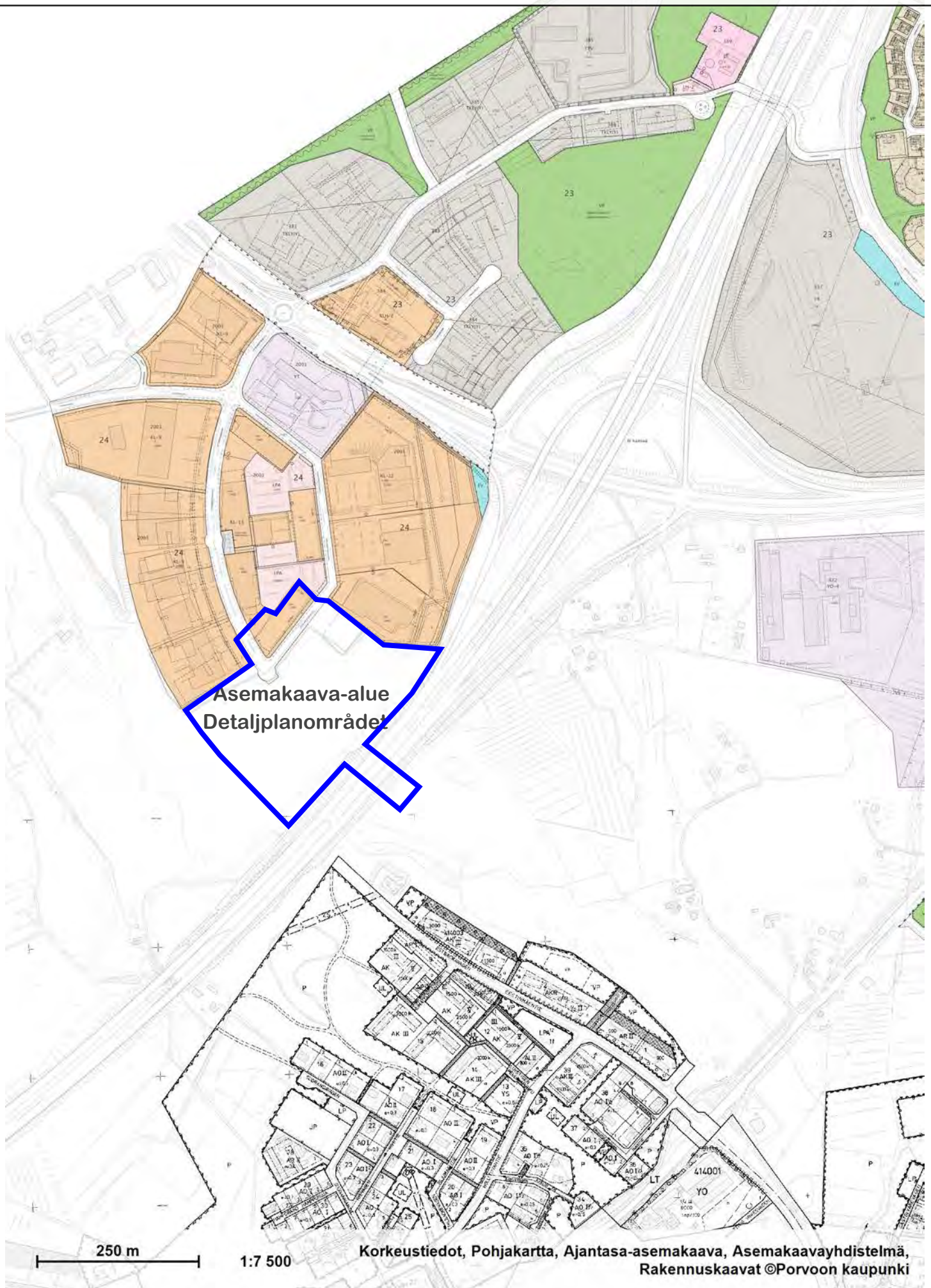
Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2022 keväällä. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit vaativat louhimista ja tasoittamista. Katualueet voidaan toteuttaa osissa siten, että toteutetaan tonttien tarvitsema katutila ennen laajempaa toteutusta etelään ja länteen. Silta moottoritien yli vaatii asemakaavoituksen etenemistä moottoritien eteläpuolella ennen toteutumistaan.

Porvoo xx.xx.2021

Johannes Korpjaakko
kaavoittaja

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö





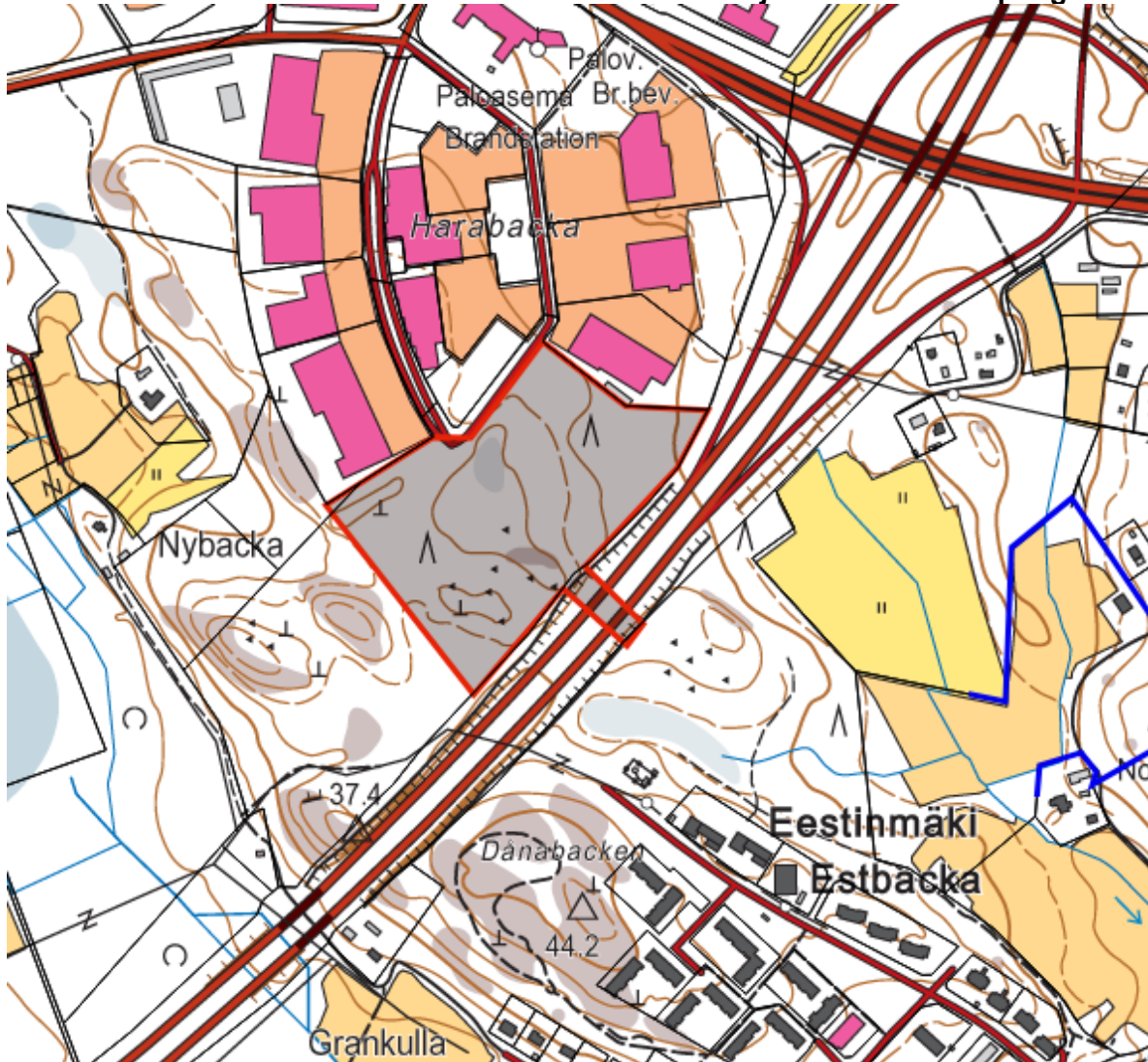
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

Kuninkaanportti eteläinen alue

24. KAUPUNGINOSA, TONTTI 7 KORTTELISSA 2001, KORTTELI 2004, TONTTI 5 KORTTELISSA 2002, YLEINEN TIE JA KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee tonttia 5 korttelissa 2002 ja katualueita kaupunginosassa 23.



Alue sijaitsee Kuninkaanportin kaupallisen alueen eteläosaan ja koostuu kahdesta tontista, kadusta sekä sillasta moottoritien yli.

NRO 443

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Suunnittelualue

Asemakaava-alue käsittää noin 7 hehtaarin alueen Kuninkaanportin eteläosassa Ratsumestarinkadun päässä ja Ruiskumestarinkadun eteläpuolella.

2. Hankkeen taustaa

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2019. Asemakaava-alueelle on luonnosteltu vuonna 2008 laajempänä kokonaisuutena alueesta etelään.

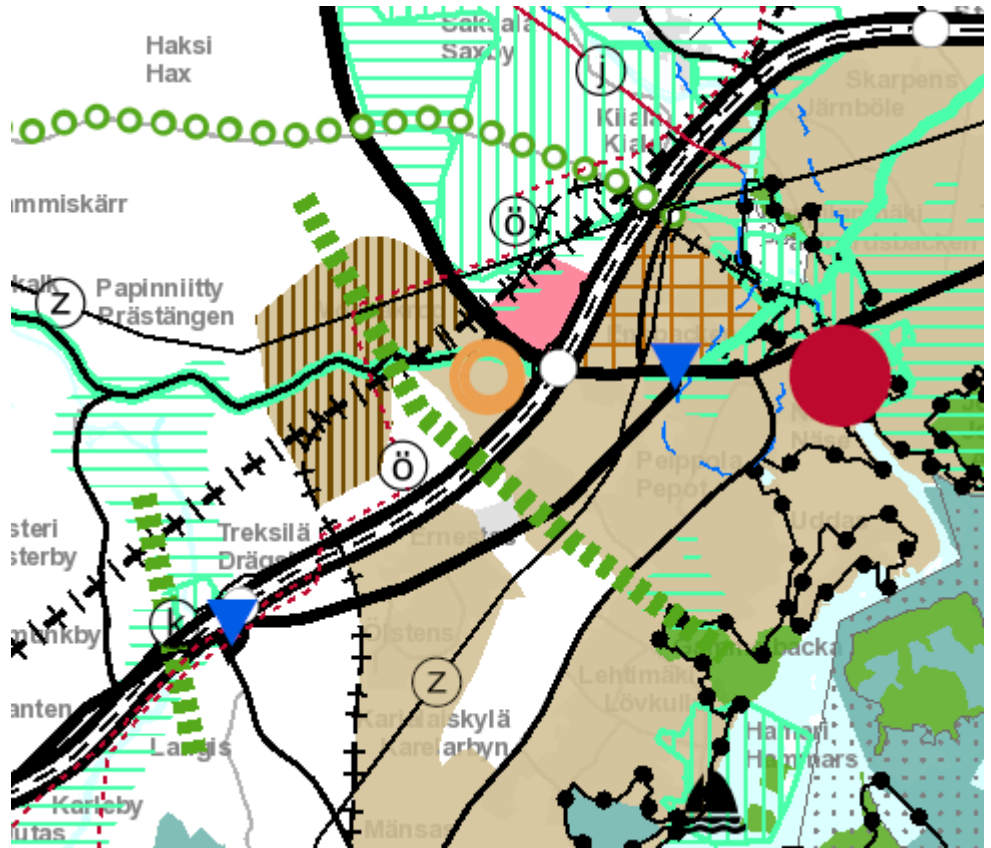
3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavalla tutkitaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen laajentamista kahdella tontilla etelään ja Ratsumestarinkadun jatkamista etelään moottoritien E18 yli.

4. Lähtötiedot
(kaavati-
lanne, kaa-
van toteutu-
minen yms.)

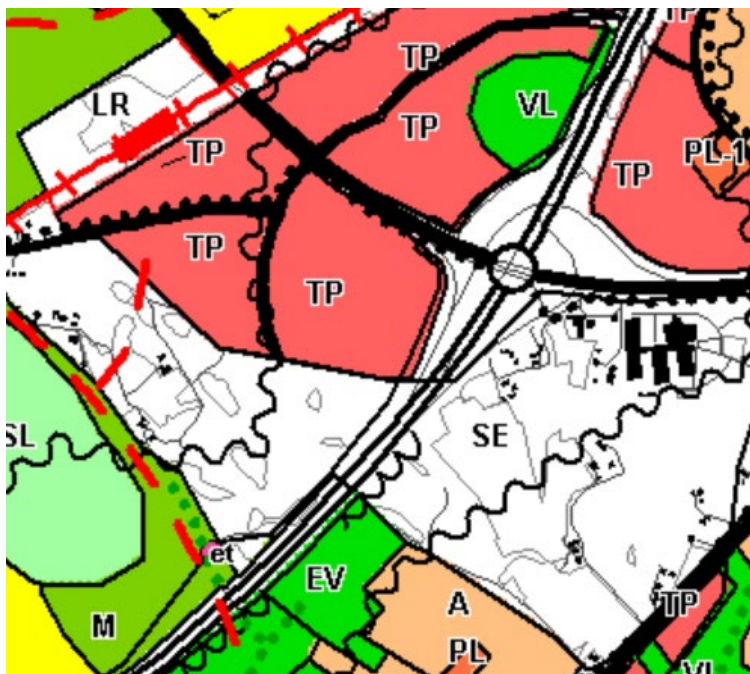
Maakuntakaava:

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jolla on kaupan alue kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta alueiden ulkopuolella.



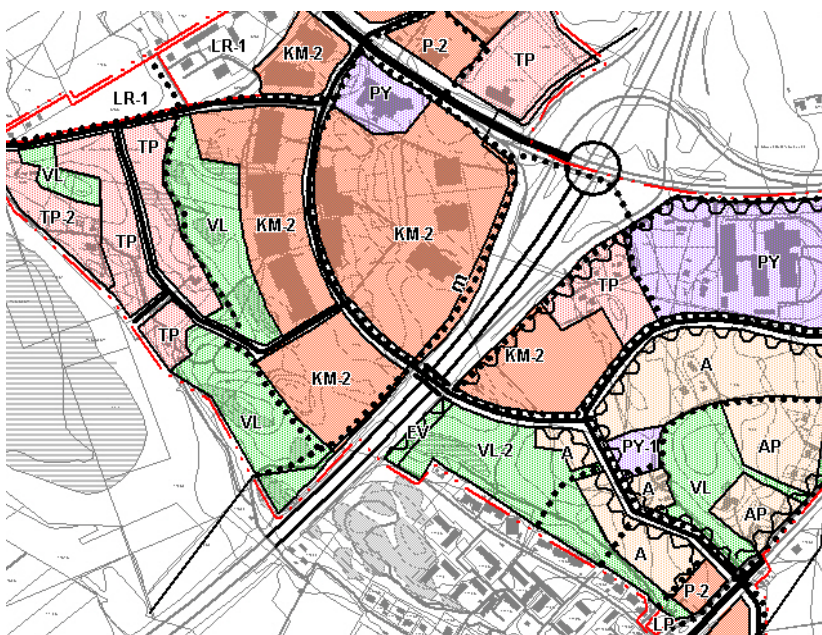
1 Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta

Yleiskaava: Vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa alue osoitettiin selvitysalueeksi (SE). Selvitysalue tarkoittaa että alueen maankäyttöä ei ole yleiskaavassa ratkaistu. Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavaratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin.



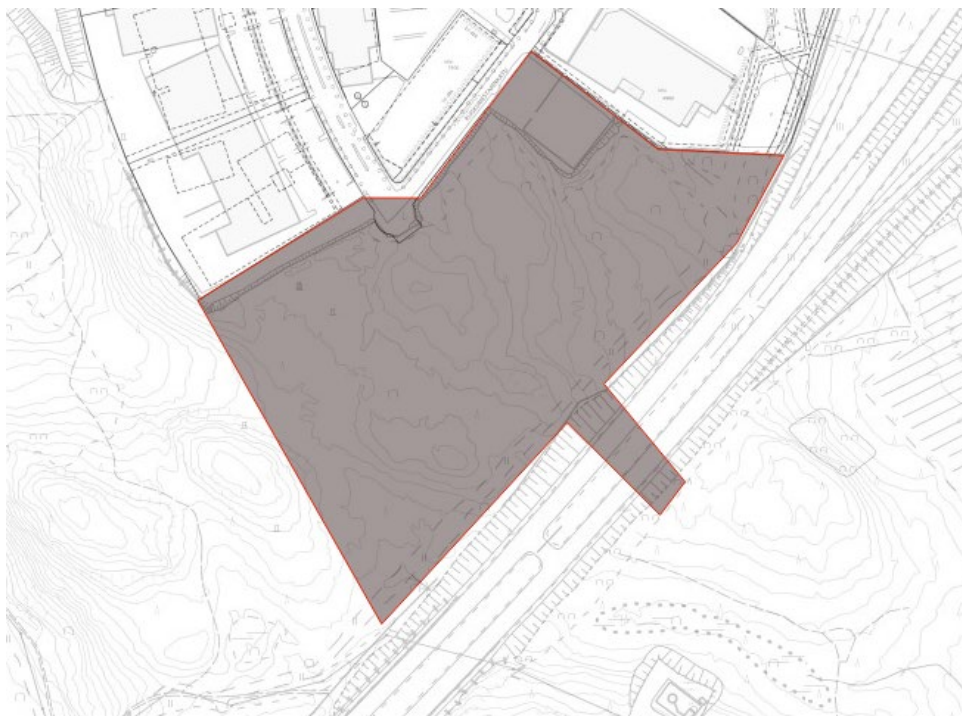
2 Ote Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavasta

Alueella on vireillä Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaava. Osayleiskaavan luonnoksessa Kuninkaanporttia kehitetään suurten kaupan yksiköiden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan seudullisena keskittymänä. Alueella on toteutuneena runsas 50 000 k-m² kaupan tilaa mm. auto-, vene-, rauta-, huonekalu- ja puutarhakauppaa. Vuoteen 2035 mennessä alueelle voi toteutua uutta kaupan tilaa noin 75 000 k-m². Kaupan mitoitus on osayleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan mukainen: alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä 125 000 k-m² kauppaa.



3 Ote Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleikaavaluonnoksesta

Asemakaava: Alue on suurelta osin asemakaavoittamatonta. Asemakaavan luoteispuolella asemakaavassa 357 oleva katualueen pää asettuu vähäisissä määrin asemakaavan alueelle. Korttelin 2002 tontti 5 asemakaavasta 418 on mukana asemakaavan muutoksena katualueiden vaadittua lisää tilaa liikenneympyrälle.



4 Ote ajantasa-asemakaavasta pohjakartalla

Omistussuhteet:

Alue on Porvoon kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta siltaa moottoritien E18 yli, joka on väyläviraston hallinnoima.

Asukkaat: Suunnittelualueella ei ole asukkaita

Rakennuskanta:

Alueella ei ole rakennuksia. Alue sijoittuu Kuninkaanportin muiden rakennusten eteläpuolelle. Alueen itäpuolella on 2-kerroksinen Eteran liikerakennus, pohjoisessa Ruiskumestarin kadun toisella puolella on tyhjä tontti ja luoteispuolella useita liiketiloja käsittävä pitkulainen liikerakennus, joka jatkuu pohjoiseen.



5 Viistoilmakuva Kuninkaanportista 2019

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue rajautuu moottoriliikennetien reunasta Ruiskumestarin kadun reunaan. Pääosin alue on matalaa puustikkoa ja kalliota. Moottoritien reunassa on 30 m leveä puustokaistale. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Maisemallisesti alue on korkealla ja siten näkyvällä paikalla. Se näkyy moottoritielle erityisesti idästä lähestyttäessä. Lännestä alue on kanjonissa kulkevaa moottoritietä huomattavasti korkeammalla. Siten rakennettava alue ei näy merkittävästi lännestä lähestyttäessä. Silta rakentuessaan muuttaa moottoritien näkymää.



6 Ote 3D maastomallista 2014 ortokuvalla

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualueella rajautuu kunnallistekniikan omaaviin alueisiin. Sen läpi kulkee kaasuputki ja Porvoon veden vesiputket.

5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Tukeudutaan alueen aikaisempiin selvityksiin liikenteen ja hulevesien osalta.
- Porvoon Kuninkaanportin alueen liikenneyhteydet, 2008, Ramboll
- Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen hulevesiselvitys 2016, A-Insinöörit

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki
Väylävirasto

7.2 Naapurimaanomistajat:

7.3 Yritykset:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy
Gasum Oy

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Puollustuvoimat

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta

7.6 Luottamuselimet:
Kaupunkikehityslautakunta
Terveystoimien johtaja

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

- Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom). Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.5.2019. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusi-maa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)

Terveystoimien johtaja
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2015. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2022 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja
Johannes Korpijaakko
puh. 040 489 5496
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puh. 040 489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 26.10.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVA 443 KUNINKAANPORTTI ETELÄINEN

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN - LAUSUNNOT (MRA30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 14.6.–12.7.2019 ja 5.8.–16.8.2019 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Lausunto, Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnittelun vastine ja vaikutukset asemakaavaehdotuksen sisältöön
Uudenmaan ELY-keskus Asemakaava noudattaa maakuntakaavaa. Silta moottoritien yli merkittävä kokonaisuudessaan katualueeksi sekä varustaa lisämerkinnällä y. Hulevesimääräykseen tulee lisätä maininta toimintaperiaatteesta.	Vastine: Lausunnossa esitetyt asiat muutetaan asemakaavaehdotukseen. Muutokset asemakaavaan: Moottoritien ylittävä osuus muutettu katualueeksi. Hulevesimääräystä on tarkennettu.
Porvoon vesi Toive vesijohdon alueen muuttamisesta suojaviheralueeksi, koska kyseessä päävesijohto	Vastine: Asemakaavallisesti koko johdon varaama tilan muuttaminen suojaviheralueeksi muuttaisi rakennettavan tontin kokoa ja käytettävyyttä merkittävästi. Siksi laaja rasitevaraus on tarkoituksenmukaisempi ratkaisu. Muutokset asemakaavaan: ei muutoksia
Uudenmaaliitto Asemakaava on linjassa maakunnallisten tavoitteiden kanssa. Kävely ja pyöräilyn yhteyksiä Kuninkaanportin alueella olisi suositeltavaa edistää. Moottoritien ylittävä silta kytkisi alueen paremmin kaupunkirakenteeseen ja on erittäin kannatettavaa.	Vastine: Kävely ja pyöräyhteydet on otettu tässä asemakaavassa huomioon. Ratkaisut ajantasaisessa asemakaavassa suunnittelualueesta koilliseen estävät jatkuvan kevyenliikenteen käytävän rakentumisen moottoritien varteen.
Itä-uudenmaan pelastuslaitos Ei huomautettavaa	Vastine:
Ympäristöterveydenhuolto Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Kuntatekniikka Puiden istutus huomioitava louhinnassa. Vaatii yhden metrin ylimääräistä kasvualustaa maan alle.	Vastine: Louhinnassa on hyvä huomioida katupuiden vaatima tila. Louhinnan toteutus päätetään asemakaavan jälkeisessä prosessissa.

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN - LAUSUNNOT (MRA28 §)

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.-26.2021. Samanaikaisesti pyydettiin viranomaislausunnot, MRA 28 §. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa.

Lausunto, Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnittelun vastine ja vaikutukset asemakaavaehdotuksen sisältöön
1. Uudenmaan ELY-keskus ELY-keskuksen laatimisvaiheessa esittämä lausunto on otettu hyvin huomioon. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Vastine: - Muutokset asemakaavaehdotukseen: -

2. Uudenmaan Liitto Alueelle on sekä voimassa olevassa että hyväksytyssä Itä-Uudenmaan vaihekaavassa (ei vielä voimassa) osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan alue, jonka enimmäismitoitus on 125 000 k-m². Asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon maakuntakaavan asettamat reunaehdot kaupan laadulle ja mitoitukselle: Asemakaavan kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaavan mahdollistama kaupallisten palveluiden kerrosala mahtuu maakuntakaavan rajoihin. Kaava ei mahdollista alueelle päivittäistavara-kauppaa. Asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttö täydentää olemassa olevaa kaupan aluetta eli tukeutuu olemaan rakenteeseen ja hyödyntää olevaa infrastruktuuria, mikä on sekä voimassa olevan että uuden hyväksytyn maakuntakaavan tavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden mukaista. Uusi siltayhteys kytkisi alueen nykyistä paremmin moottoritien eteläpuoliseen kaupunkirakenteeseen ja todennäköisesti parantaisi Kuninkaanportin alueen saavutettavuutta myös kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta. Uusi siltayhteys parantaisi siten myös hyväksytyssä maakuntakaavassa osoitetun mahdollisen uuden asemanseudun kytkeytymistä olemaan kaupunkirakenteeseen.	Vastine: - Muutokset asemakaavaehdotukseen: -
3. 1. Logistiikkarykmentti / Esikunta Rakennustöitä tehtäessä tulee huomioida alueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat Puolustusvoimien kaapelilinjat. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään kymmenen (10) työpäivää ennen rakennustöihin ryhtymistä.	Vastine: Puolustusvoimien kaapelilinjat on otettu asianmukaisesti huomioon kaavoitustyön kuluessa. Muutokset asemakaavaehdotukseen: -
4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Alueen suurten liikekiinteistöjen määrän kasvaessa tulee huolehtia infran rakentamisen yhteydessä sammutusveden saannista. Sammutusveden saannin turvaamiseksi tulee Ratsumestarinkadun / Ruiskumestarin kadun risteysalueen tuntumaan rakentaa sammutusvesiasema riittävän suurella tuotolla (vähint. 40 l/s), jos sellaista ei vielä ole. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida pelastustien tarve kiinteistöillä. Tien E 18 ylittävä silta tulee suunnitella kantamaan raskas pelastuskalusto (min. 32 tn). Silta tulee todennäköisesti palvelemaan myös hälytysajoreittinä ja näin ollen parantamaan Pelastustoiminnan toimintavalmiuden suunnitteluohjeen (SM ohje) edellyttämiä toimintavalmiusaikoja, jotka joissain onnettomuustyypeissä ovat tällä hetkellä vaikeasti saavutettavia.	Vastine: Kuninkaanportin alueella on jo rakennettuna paloposteja. Lähin paloposti sijaitsee Ruiskumestarin kadulla tämän asemakaava-alueen pohjoisnurkassa ja seuraavaksi lähin Ratsumestarin kadulla noin 160 metrin päässä korttelialueista. Paloposteja ei ole tarkoitus lisätä. Pelastustiet esitetään rakennuslupavaiheessa. Tien E18 ylittävän sillan suunnittelun yksityiskohtiin kuten sillan kantavuuteen palataan vasta kun siltasuunnittelu on ajankohdasta. Muutokset asemakaavaehdotukseen: -
5. Porvoon Vesi Kuninkaanportin eteläisen alueen kaavassa on huomioitu Porvoon veden tarpeet.	Vastine: - Muutokset asemakaavaehdotukseen: -
6. Ympäristöterveysjaosto	Vastine:

Liikerakennusalueetta suunnitellessa tulisi ottaa huomioon jalankulkijat ja joukkoliikenteen käyttö alueelle saavuttaessa. Viikkaasti liikennöityjen teiden läheisyydessä rakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin. Mahdollisen jätteidenkierrätyspisteen sijoittuminen alueelle tulee toteuttaa niin, ettei tule terveyshaittaa. Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.	Kuninkaanportin ja keskustan välillä polveilee kevyenliikenteenyhteys Läntistä Mannerheiminväylää seuraten. Liikenneaseman jatkosuunnittelussa ja Porvoon puistokadun kehittämissuunnitelmassa kevyenliikenteen yhteydet keskustan suuntaan tulevat parantumaan. Tässä asemakaavassa osoitettu uusi siltayhteys Kuninkaanportista suoraan Eestinmäkeen tulee entisestään parantamaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkuyhteyksiä. Kuninkaanportin ohi, joko Ratsumestarinkatua tai Mäntsäläntietä pitkin kulkee arkisin (ma-pe) useitakin busseja. Hinthaaran ja Porvoon välillä kulkee noin 15 bussia suuntaansa, ja kaupunkiliikenteen numerolinja 1A kulkee noin 30 min välein Harabackankadulta Mäntsäläntielle. Myös Porvoon ja Mäntsälän suunnan välillä kulkee busseja. Lauantaisin ja sunnuntaisin vuorotarjonta on olematon. Vuorotarjonta paranee kysynnän kasvaessa, ja tulevaisuudessa uuden Eestinmäen sillan rakentamisen myötä linjastoa voidaan parantaa huomattavasti esim. ajamalla vuoroja Ratsumestarinkadun kautta suoraan Eestinmäen suuntaan. Muilta osin lausunnossa esille tulleet seikat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Muutokset asemakaavaehdotukseen: -
---	--

Rakennustapaohje

Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

PORVOON KAUPUNKI

16. marraskuuta 2021
Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

Rakennustapaohje

Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

Sisällys

RAKENNUSTEN SUUNNITTELU	2
JULKISIVUT	2
TONTTI A.....	2
TONTTI B.....	3
RAKENNUSTEN MASSOITTELU	4
VÄRITYS	4
KATTO	4
MUIDEN RAKENTEIDEN JA PIHAN SUUNNITTELU	4
KATOKSET	4
MAINOSLAITTEET JA MAINOSPYLONI.....	4
AIDAT.....	4
ISTUTUKSET	5
LIIKENNEJÄRJESTELYT	5
TONTIN KÄYTTÖ.....	5
HULEVEDET	6
TARVE JA TAVOITTEET	6
MITOITUS.....	6
RATKAISUMALLEJA.....	7
KORTTELIN 2002 TONTIN 5 TOTEUTTAMISOHJEET	7
YLEISTÄ.....	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
JULKISIVUT	7
KATTOMUOTO	7
APUTILAT	7
AITAAMINEN	8
VÄRITYS	8

Rakennustapaohje

Asemakaava 443 Kuninkaanportti eteläinen alue

Rakennusten suunnittelu

Asemakaavassa on kaksi uutta tonttia ja ohjeen alkuosa koskee vain näitä tontteja. Uusista tonteista tässä ohjeessa viitataan Korttelin 2001 tontti 7 tonttina A ja Korttelin 2004 tontti 1 tonttina B. Korttelin 2002 tonttiin 5, joka on mukana asemakaavanmuutoksena, sovelletaan asemakaavan 418 toteutusohjeita, jotka on kopioitu tämän ohjeen loppuun.

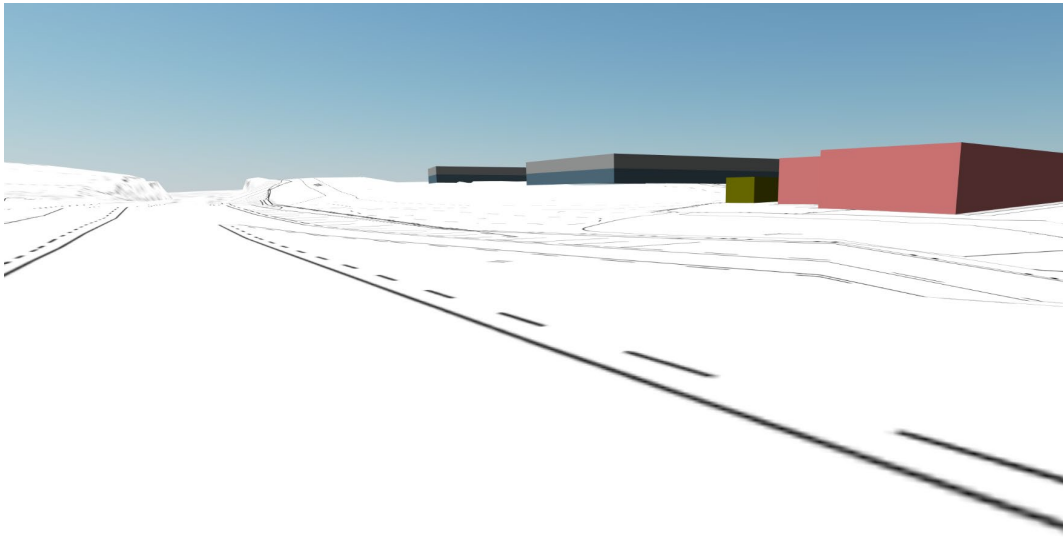


Julkisivut

Tontti A

Tontti A näkyy Kuninkaanportissa asioiville ja moottoritiellä ajajille lähes joka suunnasta. Merkittävimmät suunnat kuitenkin ovat lähestyttäessä Ratsumestarin kadulta lännen suunnasta ja näkymä moottoritielle itään. Ratsumiehenkadun julkisivun tulee olla laadukas. Julkisivu tulee olla laajalta osalta merkittävistä näkymäsuunnista materiaaaliltaan joko lasinen tai muu erityisen laadukas materiaali. Muuten julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin. Rakennuksen kulma moottoritielle näkyvältä osalta tulee olla erityisen suunnittelun kohde ja jonka tulee olla suunniteltu myös toimimaan pimeään aikaan valaistuna. Ruiskumestarin kadun suuntainen julkisivu tulee

jaksottaa siten, että yhtenäisen julkisivun pituus on korkeintaan 10 m. Jaksotuksen tulee keventää seinämän pitkää massaa.



KUVA 1 RAKENNUSTEN NÄKYMINEN MOOTTORITIELTÄ IDÄSTÄ LÄHESTYTTÄESSÄ. PUNAINEN RAKENNUS ON OLEMASSA OLEVA ETERAN RAKENNUS. SINIHARMAAT RAKENNUKSET OVAT ASEMAKAAVAN RAKENNUKSET.

Tontti B



KUVA 2 OTE 3D MALLISTA, JOHON ON MERKITY VIHREÄLLÄ PÄÄASIALLISTIIN NÄKYMÄSUUNTIIN SIJAITSEVAT JULKISIVUT JA KELTAISILLA NUOLILLA PÄÄASIALLISET NÄKYMÄSUUNNAT

Rakennusten massoittelu

Rakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina. Julkisivukorkeus mitattuna maanpinnasta julkisivun ja katon leikkauskohtaan (pitkällä sivulla) on oltava vähintään 4,5 metriä.

Rakennusten huoltopiha tulee sijoittaa niin että se ei näy Ratsumestarinkadulta eikä moottoritieltä. Huoltopiha voidaan piilottaa esimerkiksi seinän tai säleikön taakse.

Väritys

Rakennusten väritys tulee olla maltillinen ja tyylikäs sekä sopia Kuninkaanpotin muiden rakennusten väriytykseen.

Katto

Katon muodon ja kaltevuuden voi valita vapaasti. Katon on kuitenkin sovittava rakennuksen runkosyvyyteen ja korkeuteen, eikä se saa olla rakennusmassan hallitseva elementti.

Muiden rakenteiden ja pihan suunnittelu

Katokset

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa rakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Värin tulee noudattaa tontin muiden rakennusten värejä.

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muodostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Katteen väri tulee olla sama kuin muiden rakennusten kate.

Mainoslaitteet ja mainospyloni

Mainoslaitteiden tulee olla korkeatasoisia eikä irrallisia tai lepattavia mainoskylttejä sallita.

Rakennuksiin sijoitettavat mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun. Mainoslaitteiden suunnittelu tulee sisällyttää osaksi rakennussuunnittelua. Tontilla saa olla yksi rakennuksesta erillinen suunniteltu tyylikäs mainoslaite tai pyloni. Pylonin saa olla korkeudeltaan korkeintaan 12 m maanpinnasta tai nousta 38 m korkeusasemaan N2000.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuutta.

Aidat

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan. Muilta osin tontin saa aidata tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisella aidalla.

Aidan materiaali on vapaasti valittavissa. Umpinaisen aidan värin tulee olla tumma, joka sopii tontin rakennusten väriin, ja sitä tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella.

Istutukset

Kaupanalueen yleisilmeeseen vaikuttavat rakennusten ja rakennelmien lisäksi voimakkaasti myös istutuksista ja päällysteistä muodostuva huoliteltu kokonaisvaikutelma.

Asemakaavassa on osoitettu ne alueet, jotka tulee istuttaa puin, pensain ja nurmikoin. Myös ne tontin osat, joille ei rakenneta tai joita ei käytetä, istutetaan. Istutettavien lehtipuiden tulee olla vähintään kolme metriä korkeita ja havupuiden vähintään 80 cm korkeita.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää istutussuunnitelma.

Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän. Istuttavalle tontinosalle on jätettävä olemassa olevaa isokokoista puustoa tai sille on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa. Puita tulee olla istutettuna tai jätettynä ainakin 1 puu / 250 rakennettua k-m². Jos puut kuolevat, tulee ne korvata uusilla.

Liikennejärjestelyt

Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettava turvallisiksi ja helppokulkuisiksi ja niiden tulee luontevalla tavalla liittyä alueen katuihin. Rakennuksen sisäänkäynnille täytyy olla muusta liikenteestä selvästi erotettu jalankulkuväylä.

Ajoyhteyden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenteen yleiseen sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Tontin liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että tontille sijoittuvien toimintojen edellyttämä kuljetuskalusto pystyy kääntymään tontin vapaa-alueella.

Pysäköintialueet tulee jaksottaa selkeästi ryhmiin, joiden päädyt on korotettu ja jossa on joko istutettu puu tai muu elementti keventämässä kentän aukiomaista rakennetta. Yhdessä yhtenäisessä pysäköintipaikoista muodostuvassa ryhmässä saa olla enintään 16 pysäköintipaikkaa ilman jaksottavaa elementtiä.

Tontin käyttö

Tontti A tulee toteuttaa kahdessa eri tasossa. Maasto laskee voimakkaasti koiliskumassa ja tontin osa tulee toteuttaa selkeästi alempana kuin muu tontti. Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi pysäköintipaikka, jos aluetta ei hyödynnetä, on alue istutettava puin ja pensain.



KUVA 3 OTE 3D MALLISTA, JOSSA VISUALISOITU RAKENNUSTEN SIJAINNIT TONTEILLA JA MATALAMMALLE KORKEUSTASOLLE SIOJITTUVA PYSÄKÖINTIALUE NÄKYVÄ ETUALALLA.

Hulevedet

Tarve ja tavoitteet

Porvoon alueella on haastavat hulevesi olosuhteet ja suunnittelualan rakentaminen johtaa hulevesimäärien merkittävään kasvuun. Jos hulevesien hallintaa ei suoriteta, sademäärältään suurilla rankkasateilla hulevesien muodostuminen on erittäin runsasta ja virtaamat alueen purkureiteillä kasvavat haitallisesti.

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa sekä pyrkiä säilyttämään veden kiertokulku mahdollisimman luonnollisena. Lisäksi tavoitteena on kannustaa luonnonmukaisten, maanpäällisten ja esteettisesti miellyttävien ratkaisujen käyttöön.

Mitoitus

Tonttikohtaiset hulevesijärjestelmät mitoitetaan siten, että ne käsittelevät usein toistuvat lyhyet sateet, jotka huuhtelevat sateen alkuvaiheessa toistuvasti kenttäalueiden epäpuhtaudet mukaansa (first flush) ja aiheuttavat näin kroonista hulevesi- kuormitusta purkuvesistöön.

Asemakaava-alueelle tonteilla tulee viivyttää $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ vettä}$ läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden, jolloin hulevesien huippuvirtaamia voidaan tontin sisäisillä järjestelmillä viivyttää tehokkaasti. Samalla viivytyksvaatimus kannustaa tontteja minimoimaan vettä läpäisemättömien pintojen määrää.

Viivytyksvaatimus tarkoittaa, että tonttikohtaisilla hulevesijärjestelmillä voitaisiin hallita 10 mm sademäärä, joka vastaa tilastollisesti likimain kerran kahdessa vuodessa esiintyvää 15 minuutin sadetapahtumaa (9 mm, 100 l/s*ha).

Ratkaisumalleja

Ratkaisumalleja hulevesien hallintaan löytyy Loviisantien yritysalueen asemakaavan rakennustapaohjeesta, johon on kerätty ratkaisuja yritystonteille.

<https://www.porvoo.fi/500-loviisantien-yritysalue>

Hulevesien hallintaan suositellaan viherratkaisua, joka voi olla viivytyspainanne, viherkatto tai viherseinä.

Korttelin 2002 tontin 5 toteuttamisohteet

Julkisivut

Rakennusten perusilmeessä pyritään keveään, selkeään ja rauhalliseen vaikutelmaan. Julkisivujen jäsennyksessä ja massoittelessa muodostetaan rauhallisia selkeinä erottuvia kokonaisuuksia. Julkisivusommittelessa otetaan näin huomioon alueen suuri mittakaava. Porvoon vanhasta rakennusperinnöstä voidaan ottaa fragmentteja, joilla alueen uudisrakennukset pyritään liittämään osaksi Porvoon erityislaatuista rakennuskantaa. Materiaalit ovat vapaasti valittavissa, mutta niiden tulee olla kauniisti vanhenevia ja korkealuokkaisia. Lasipintojen runsaalla käytöllä voidaan täydentää keveyden vaikutelmaa. Julkisivut on suotavaa varustaa puusäleiköillä tai käyttää puupintoja muulla tavoin lasimateriaalin rinnalla. Puuta julkisivuissa käytettäessä tulee ottaa huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdassa 8.3. esitetyt rajoitukset. Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelissa ei sallita alumiinisäleikköjen käyttöä. Rakennusten julkisivut on jäsenneittävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yli 40 metriä pitkiä yhtenäisiä julkisivuosuuksia tulee välttää. Julkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä maanpinnasta. Sisäänkäyntien kohtia on syytä korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

Kattomuoto

Kattomuoto on vapaasti valittavissa, mutta katon tulee olla hillitty. Loivaa harja- tai pulpettikattoa suositellaan. Kattokulmaa ei ole määritetty, mutta sen tulee olla niin loiva, ettei katosta tule julkisivussa hallitsevaa aihetta.

Aputilat

Jäteastioiden ja muun varastoitavan tavarän säilytys järjestetään rakennusmassan puitteissa tarkoituksenmukaisesti jätehuoneeseen ja varastotiloihin. Tavarän varastointia ulkoalueella on syytä välttää, mutta ehdottomasti tarpeellinen varastointialue on aidattava vähintään 1,8 metriä korkealla peittäväällä aidalla. Ratsumestarin kadun puolella mahdollinen ulkomyyntialue on aidattava julkisivumaisella vähintään 4,5 metriä korkealla aidalla. Kortteli osana julkista tilaa ja ulkoalueet Tonttien tulee liittyä saumattomasti ympäröivään katualueeseen. Pysäköintialueet on jäsenneittävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi, lukuun ottamatta mahdollisen maanalaisen tilan päälle sijoitettavia autopaikkoja.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Rakennukset on suotavaa valaista hienovaraisesti edustavaksi osaksi ympäristöä.

Aitaaminen

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan rajalle on kaupunkikuvallisista syistä rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea aita. Aidalla voidaan korvata osa rakennusalan rajaan kiinni rakennettavaksi määrätystä julkisivusta. Aita voi perustellusti olla matalampikin, jos se luontevasti liittyy viereisten rakennusten julkisivuihin. Vaatimuksella pyritään luomaan Ratsumestarinkadun itäreunalle yhtenäinen kaupunkikuvallinen elementti, jolla keskuskorttelista muodostuu vahva kokoava Kuninkaanportti II -alueen ydinosa. Julkisivun tai aidan on oltava myös riittävän korkea, jotta em. tavoite täyttyy, koska korttelin Ratsumestarinkadun puoleinen sivu on reilut 400 metriä pitkä.

Aitaa ei tarvitse rakentaa rakennuksen julkisivun sisäänvedon kohdalle. Aita voi olla osittain läpinäkyvä varsinkin yläosaltaan.

Väritys

Julkisivujen ja aitojen värisävyinä käytetään pääasiassa puulle ominaisia ruskean ja punaruskean sävyjä. Lämpimän kellertävät sävyt ovat myös sallittuja, ei kuitenkaan voimakkaan keltainen väri. Osia julkisivuista voidaan värittää myös harmaasävyillä valkeasta mustaan. Värityksessä on suositeltavaa elävöittää julkisivuja kontrastivaikutelmalla.

